

Industry, Study and Research Sojourn Old-age Care Real Estate to Solve the Problem of China's Population Aging

Zhuoliang Yu

Zhejiang Guosha Construction Engineering Co., Ltd., Wenzhou, Zhejiang, 325401, China

Abstract

old-age care is an unavoidable social problem that seriously affects the development of China's society and economy. In general, the causes of population aging are complex. On the one hand, the implementation of the family planning policy has reduced the fertility rate of China's population; on the other hand, due to the rapid development of the social economy, the living standards of the people have been continuously improved, and the elderly have better conditions for old-age care; in addition, due to the advancement of modern medical standards, the average life expectancy of the elderly has been greatly improved. Many factors have led to a gradual decline in the number of newborns in China, a decrease in the number of young adults, and an increasing proportion of the elderly population, causing an increasingly aging population. The resistance of the elderly is declining. If you live in a polluted environment for a long time, it will easily accelerate aging. Industry, study and research sojourn old-age care real estate can solve the old-age care problem of some elderly people in certain fields and regions. Of course, it is impossible to solve this problem completely through one or two projects. Only the community can work together to solve the problem better.

Keywords

industry, study and research; sojourn old-age care; the problem of population aging

产学研旅居养老地产解决中国人口老龄化问题

虞卓亮

浙江国厦建设工程有限公司, 中国·浙江温州 325401

摘要

养老是不可回避的一个社会问题,严重影响着中国社会、经济等各方面的发展。总体来看,人口老龄化问题成因复杂,一方面,计划生育政策的实行使中国人口的生育率降低;另一方面,由于社会经济的快速发展,人民生活水平不断提高,老年人有着更好的养老条件;此外,由于现代医学水平的进步,老年人的平均寿命有了很大的提高。诸多因素导致中国新生儿逐渐减少,青壮年人口数量减少,而老年人口比例不断上升,造成日趋严峻的人口老龄化问题。老年人抵抗力下降,如果长期生活在污染严重、交通拥堵的环境里容易加快衰老,产学研旅居养老地产可以在一定领域和地域解决部分老年人的养老问题,当然也不可能通过一两个项目就彻底解决这个问题,只有社会各界齐心协力才能更好的解决。

关键词

产学研;旅居养老;人口老龄化

1 引言

目前,人口老龄化已经成为中国一个极为严峻的社会问题,严重影响着中国社会、经济等各方面的发展。总体来看,人口老龄化问题成因复杂,一方面,计划生育政策的实行使中国人口的生育率降低;另一方面,由于社会经济的快速发展,人民生活水平不断提高,老年人有着更好的养老条件;此外,由于现代医学水平的进步,老年人的平均寿命有了很大的提高。诸多因素导致中国新生儿逐渐减少,青壮年人口数量减少,而老年人口比例不断上升,造成日趋严峻的人口

老龄化问题。

2 世界各国学者对旅居养老的研究现状与人口老龄化问题现状

2.1 世界各国学者对旅居养老的研究现状

海外学者对老年人休闲旅游方面的研究更加侧重于老年人的主观感受。老年旅游者对旅游目的地环境要求、居住方式等完全取决于老年人的个人感知情况,而影响其判断的依据主要是老年人以往的旅行经验。无论是老人自身的体验,还是来自亲友的经验,都会影响老人对旅游目的地的选择决

策。过往经验会让老人对目的地的环境、交通、价格、设施完善度等条件有较为充分的了解与熟悉，特别是老年人对熟悉的事物会有更高的接受程度，这就不难理解部分老年游客会选择固定的旅游地进行养生、旅游等活动。海外学者的研究侧重于老人的主观感受与主动选择能力，却忽略了政府以及社会的引导作用，如广告宣传等措施，会让一些不受老人关注的休闲旅游地进入老人的视野，从而扩宽老人的选择范围。

中国学者对老年人休闲旅游方面的研究主要侧重于老年游客需求分析、市场供给分析以及开发理论与模式研究。通过对老年游客的旅游心理、行为等进行调查，分析老年旅游的需求因素，了解老年旅游市场的供给现状，得出休闲旅游与养老相结合开发的可行性，并针对不同区域提出合理的开发建议。中国研究虽然涉及到老人的主观感受，但并不详尽，它只是作为市场分析的一部分而停留在对现象的初步分析上。不同地区、不同文化背景下，老年旅游者的旅游动机和行为存在差异，各地不同的经济发展水平也导致各地政府在相关政策制定方面存在差异。且大多数模式研究方法过于简单，只是针对中国相关政策和市场现状提出一些策略，缺乏实证分析与调研，论证缺乏数据支撑，缺少可信度^[1]。

2.2 人口老龄化问题现状

2018年末中国大陆总人口（包括31个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）139538万人，比上年末增加530万人。全年出生人口1523万人，人口出生率为10.94‰；死亡人口993万人，人口死亡率为7.13‰；人口自然增长率为3.81‰。

根据2019年1月21日国家统计局公布的数据，截止2018年底，中国人口中60周岁及以上人口24949万人，同比增加859万人，占总人口的17.9%，同比上升0.6个百分点，其中65周岁及以上人口16658万人，同比增加827万人，占总人口的11.9%，同比上升0.5个百分点。老年人口比重持续上升，人口老龄化程度继续加深。预计到2020年，中国60周岁以上老年人口将达到2.48亿，老龄化水平达到17.17%，其中80岁以上老年人口将达到3067万人；2025年，60周岁及以上人口将达到3亿，成为超老年型国家。而国际上通常认为，当一个国家或地区60岁以上老年人口占人口总数的

10%，或65岁以上老年人口占人口总数的7%，就意味着这个国家或地区的人口处于老龄化社会，达到14%为深度老龄化，达到20%为超级老龄化。依据这个标准，中国很多地区已经进入深度老龄化，老龄化成为中国一个极为严峻的社会问题，严重影响着社会、经济等各方面的发展。

3 中国人口老龄化存在的问题

3.1 人口老龄化对老年人身心健康的影响

老年人本身就是社会的弱势群体，年龄增长使老年人的免疫功能下降，生理机能退化，老年痴呆、风湿病、心脑血管疾病等都是老年群体中常见的疾病。子女工作忙无心照料在家的老人，老年人需要社会的关心和理解。老年人是社会的宝贵财富，古语说：“家有一老如有一宝”，尊老爱幼是中华民族的传统美德，需要我们发扬光大。

3.2 人口老龄化使家庭养老问题突出

北京大学袁方教授认为解决中国老龄化的问题单靠哪一方面的力量是不够的，需要各方努力，需国家、社会和家庭相互结合。中国现行的养老方式是以居家养老为基础、社会养老为依托、机构养老为补充的家庭养老方式。但是，人口老龄化所产生的“四、二、一”家庭模式和抚养系数比上升将使得现行的家庭养老模式发生困难。一方面，人口老龄化普遍产生了“四位老人、一对年轻夫妇以及一个未成年小孩”这样一种家庭结构模式，另一方面，它也导致老年抚养比从1964年的6.3%逐渐上升到2000年的10.1%以及2050年的33%。在人口流动频繁的今天，这两种情况必然导致家庭物质供养、生活照料以及精神安慰等方面严重缺乏，依靠现有的居家养老方式难以实现养老目标^[2]。

3.3 人口老龄化加重了经济负担

最近几年中国人口老龄化速度加快，经济发展无法满足老龄人口的抚养需求。相关学者预测，中国在未来40年内将达到人口老龄化高峰，也就是经济压力的高峰期，社会发展也会有空前的压力。

3.4 人口老龄化影响农村社会稳定

中国城镇化进程不断加快，农村的劳动力转移向城市，农村生产力日渐匮乏，农村老龄人口缺乏生产和生产技能，经济收入微薄，加之老年人口基数不断增大，农村社会保障不到位，很难有效解决农村年人的赡养问题，影响农村社会稳定。

3.5 人口老龄化影响传统文化

中国传统文化推崇孝道，百善孝为先，但是随着老龄化程度的加剧，子女在赡养和关怀老人方面普遍存在力不从心的情况，导致养老从用心转变为用钱的模式，导致中国的五千年孝道文化逐渐遭受很大的挑战。

4 产学研旅居养老地产解决中国人口老龄化问题

4.1 产学研（北大科技园）带动高级知识分子回家乡发展

早先的中国浙江省东阳市人众地瘠，少渔牧之利，缺舟楫之便。好在千百年来“东阳乃婺之剧邑也，比承前贤，首兴学校，崇儒重士，诚知教化之源”，耕读传家，勤奋好学，为“旁郡他邑所不及”，因而素有“歌山画水之地，人文荟萃之乡”的美誉。早在唐代，已先后孕育了冯宿、舒元與两家四兄弟同登进士；之后遍建书院、学馆，叶适、朱熹、陆游、宋濂等一批鸿儒俊彦曾执教、就学于此，历代考中进士的有300多名。

到了近现代，东阳“贫而好学”风气尤盛，民国时期的学校学生数屡次居中国浙江省首位，民众的文化水准一直高出邻县。东阳人对曾就读于本县横城义塾的明朝大学者宋濂及他所作的《送东阳马生序》分外崇拜，一批批“东阳马生”勤读苦学，奋发有为。一代报人邵飘萍，北伐名将金佛庄，中国第一位物理学博士严济慈，著名植物学家蔡希陶，地学元老葛绥成，雷达专家葛正权，铁道专家金士宣，报业巨子王惕吾以其学识和作为闻名于世，给今日学子以很好的榜样激励。

北大科技园以北京大学为依托，将其综合智力资源与社会优势资源相结合，是为科技成果转化、企业孵化、产学研合作、产业集聚提供支撑平台和服务的机构。目前已形成以科技成果转化与落地为核心的基础服务业务、以孵化投资为核心的产学研用高端经营业务、以园区规范发展构建综合商务环境（商业、商住、商服）为核心的不动产开发建设业务、以北大元素与品牌形象为核心的园区运营与管理业务。在北京大学本部，已建成集人才培养、科学研究、技术成果转化、产业化经营为一体的产学研新区——北京大学成府园区，拥有北大科技园创新技术有限公司、北京北达燕园科技孵化器

有限公司、江西北大科技园发展有限公司、北大博雅国际酒店以及北大国际旅行社等多家实体公司。经过十余年的发展探索，北大科技园已成为北京大学科技成果转化基地、科技企业孵化基地、创新创业人才培育基地、产学研合作示范基地和高科技产业化发展基地。

引入品牌教育体系，实现“小班化、精细化”教育理念，建设含“早教、幼儿园、中小学”的教育体系，为高素质人才、当地居民、项目业主解决高品质教育需求，包括九年一贯制寄宿学校及幼儿园。

4.2 生态旅游

生态旅游在中国快速的发展，生态旅游的概念也在不断被拓展，内涵在不断被丰富与充实。广义的生态旅游包括一切在大自然中进行的游览、度假活动，如森林生态旅游、海洋生态旅游等，可定义为“回归大自然旅游”和“绿色旅游”。狭义的理解是指到自然环境进行的生态回归游，力求达到生态效益、经济效益和社会效益三者的综合效益最大化，实现旅游目的地和旅游的持续发展^[3]。

目前随着中国旅游者文化素质的逐步提高，他们往往追求一些有文化特色、有亮点及符合当前社会流行和热点的旅游产品，尤其是一些有地方和少数民族特色的旅游产品，其中的民俗文化元素即各民族所创造、享用和传承的生活和文化元素^[4]。

东阳市隶属于中国浙江省地级市金华市，地处中国浙江省中部，属长江三角洲经济区域，是中国国务院批准的对外开放城市和浙江中部的历史文化名城。东阳历史悠久，气候温和，雨量充沛，四季分明，著名景点有落鹤山，东白山等。

落鹤山风景区位于浙江省金华市东阳市六石街道鹤峰村，距东阳市区18公里，为金华市级风景名胜区。整个景区面积为9.8平方公里，包括三大奇观、四大景区、十大景点。

整个景区风光旖旎，绚丽多姿，风韵独具，格外迷人。石阶蜿蜒，溪水潺潺，玉溅珠洒，松柏夹道，千岩竞秀，百花争艳。主要景点有天鸡晓月（图1）、双牛斗角、神龟望月、东阳大石佛（图2）、乌岩卜居、仰天灯盏、净瓶青松、飞天月镜、鹤岩古庙、世外桃源、文昌遗书、仙掌立壁等，令人心旷神怡，流连忘返。

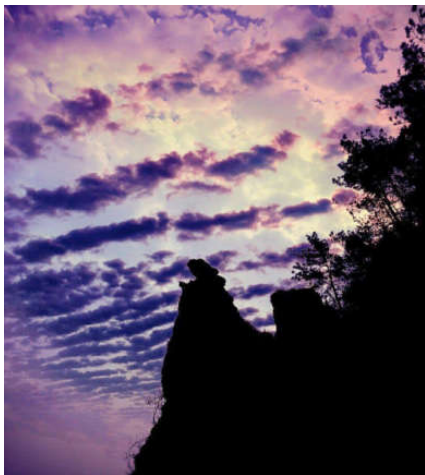


图1 天鸡晓月



图2 东阳大石佛

东白山风景区位于中国浙江省中部东阳市、诸暨市、嵊州市交界的东白山范围内。有兔耳岭的高山草甸之美，千岛湖的山色风光，东白山属会稽山脉南麓，北接诸暨，东接嵊州，是浙中名山之首。主峰东白峰（古称太白峰）高1194.7米，是东阳市的最高峰，也是浙中地区第一高峰，为浙江省七大名山之一。它的巍巍躯貌，呈现东南奇观。可算是浙中群山之雄。相传，唐代大诗人李白曾登临此山所以又叫做“太白山”。

东白山，钟灵毓秀，驰誉古今。山间，修竹茂林，高森映蔽，荫凉爽气。因此，虽时处三伏天在山中也不觉炎暑，是浙东避暑胜地之一。近几年由于公路通入又建了避暑山庄开发了矿泉水，所以每逢盛夏前往东白山避暑的游客络绎不绝。东白山盛产名茶和药材，含芳孕香，四时不凋。“东白春芽”名茶（图3），就是东白山云雾茶，名载茶谱。枸杞、茯苓、菖蒲等药材收录《农经》。东白山主峰旁，有虎鹿二峰对峙，主峰顶，有石臼，平时干涸无水，而每逢天旱，却会汨汨涌出水来，即使千人饮酌，也涓流不涸。因此人们常常祈雨于此，称石臼为“玉女泉”。



图3 东白春芽

东白山在位于孔雀坞的东白山庄内，作者看到了不少东白山风光摄影作品。捕捉并定格东白山之美的，是东阳市摄影家协会的一群摄影爱好者。每年他们都要不定期地上山采风，而每一次上山，他们都会有惊喜发现和意外收获——除了光与影的变幻赋予同一片风景不同的面目，东白山还隐藏着许多不为人知的秘密：就在2013年，东白山发现了一片面积达400多亩的高山湿地；今年，来自省电力设计研究院的一份测试结果表明，东白山顶的有效利用风力小时数足以建设一座风力发电厂（图4）。而在2004年，东白山冬季的雾凇经媒体报道后，其风雪美景逐渐颠覆了东白山传统中作为避暑胜地的单一定位。



图4 风力发电

甲坵村地处山区，风景秀丽，人文资源丰富，抗日名将朱福星故居（图5）便坐落于此，村里正抓住乡村振兴机遇，依托文化产业植入，积极筹建朱福星将军纪念馆、乡贤名人馆，修缮红色古道，深入挖掘红色文化，积极传承爱国爱乡爱民传统。“同心”爱国主义教育实践活动基地成立是一大力举，下一步将统筹推进，重演红色故事，重走红色老路（图6），重尝红色辛酸，重温红色情怀，打开并创造甲坵新局面。



图5 朱福星将军纪念馆



图6 红色古道

4.3 旅居养老

旅居(旅居),顾名思义就是亦游亦居。旅居生活形式多样,如“候鸟式海南行”养生休闲旅居团、老年游新模式“旅居团”等^[5]。新兴的“旅居养老”为什么让众多老人纷纷叫好?与普通旅游的走马观花、行色匆匆不同,选择“旅居养老”的老人一般会在一个地方住上十天半个月甚至数月,慢游细品,以达到既健康养生,又开阔视野的目的^[6]。

旅居的活动项目较多,包括农家乐,体验种植,采摘,垂钓,喂养,餐饮住宿,农业传统习俗体验等等^[7]。老年旅游市场又被称为“银发市场”,有一定收入,空闲时间多,他们希望通过体验生态旅居旅游产品来感受田园、山林生活的惬意,实现长寿和养生的目的。生态旅居产品必须要突出养生、健

康、休闲等特点,通过生态旅居利用良好的生态来调节心态、修身养性,达到身心健康的目的^[8]。东阳甲垵项目配备养老服务中心,包括老年公寓、床位的高端护理、床位的托底养老,以及护理培训、老年用品商店等配套服务空间,建设老年活动中心(老年大学),建设“颐、乐、学、为”的服务体系。

以“亲子”为主题,面向少儿、青少年群体,通过室外与室内、体验与游乐的有机结合,打造集游乐、休闲、度假、教育功能为一体的亲子游乐项目。同时,引入电影院、咖啡馆、酒吧等高品质的文化商业服务内容,提升区域价值,推动旅游片区的打造。

5 结语

养老是不可回避的一个社会问题,老年人抵抗力下降,如果长期生活在污染严重、交通拥堵的环境里容易加快衰老,产学研旅居养老地产可以在一定领域和地域解决部分老年人的养老问题,当然也不可能通过一两个项目就彻底解决这个问题,只有社会各界齐心协力才能更好的解决。

参考文献

- [1] 庞小笑.旅居养老目的地研究综述.旅游纵览(下半月),2015(12).
- [2] 刘荣.积极应对老龄化.学理论,2013(32).
- [3] 杨彦锋,徐红罡.对我国生态旅游标准的理论探讨[J].旅游学刊,2007(4).
- [4] 张军.中国旅游文化[M].高等教育出版社,2011.
- [5] 景再方,杨肖丽.中国乡村旅居产业发展的制约因素与模式选择[J].农业经济,2010(6).
- [6] 马薇.一路养老一路旅游.家庭医药.快乐养生,2015(12).
- [7] 李柏文,毛志睿.旅游目的地“旅居社会”的建构与发展研究[J].华东经济管理,2012(11).
- [8] 况学东,王庆芳.我国当代生态旅居建设研究—以武义县为例[J].中国科技纵横,2015,0(7).